

DECRETO N. 20.168, DE 19 DE JANEIRO DE 2026.

Regulamenta o Atestado de Regularidade da Construção – REURB, previsto na Lei Complementar n. 651, de 2025 – Código de Edificações do Município de São José dos Campos, e dá outras providências.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições que lhe conferem o inciso IX do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990;

Considerando a necessidade de regulamentar os procedimentos para emissão do Atestado de Regularidade da Construção – REURB, conforme disposto na Lei Complementar n. 651, de 18 de fevereiro de 2025, que institui o Código de Edificações de São José dos Campos; com suas posteriores alterações;

Considerando as especificidades dos núcleos regularizados via Regularização Fundiária;

Considerando que o Atestado de Regularidade da Construção – REURB possui o mesmo valor legal do “Habite-se”;

Considerando o que consta no Processo Administrativo n. 116.150/25;

DECRETA:

CAPÍTULO I

DO ATESTADO DE REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO – REURB

Art. 1º Fica instituído o Atestado de Regularidade da Construção – REURB, destinado à regularização de edificações, construídas há mais de 6 (seis) anos, localizadas em áreas regularizadas pela Municipalidade por meio de processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S ou REURB-E).

Parágrafo único. Admite-se a regularização da construção REURB para edificações em lotes regularizados por outros instrumentos legais, desde que inseridos nos núcleos regularizados por REURB.

CAPÍTULO II

DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Art. 2º Para a obtenção do Atestado de Regularidade da Construção – REURB, o proprietário deverá protocolar requerimento por meio de processo administrativo específico, ou

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

outro sistema eletrônico que venha a substituí-lo, instruído com os seguintes documentos em formato digital:

I – requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail para correspondência;

II – documento de identificação do requerente, conforme o caso:

a) Pessoa jurídica: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), contrato social e documento de identificação válido do administrador;

b) Pessoa física: Cadastro de Pessoa Física (CPF) e documento de identificação válido;

III – documento comprobatório da propriedade do imóvel, inserido em loteamento aprovado pela Prefeitura por meio de processo de Regularização Fundiária (REURB-S ou REURB-E), ou outros instrumentos legais, se for o caso;

IV – cópia da matrícula atualizada do imóvel, dispensada a exigência de estar registrada em nome do requerente, desde que apresentada procuração;

V – A comprovação da existência da edificação há, no mínimo, 6 (seis) anos

a) – certidão de dados cadastrais imobiliários do ano vigente ao protocolo do processo, ou demonstrativo de lançamento do IPTU, caso possua;

b) – certidão de dados cadastrais imobiliários referente ao sexto ano anterior à solicitação, se aplicável;

§ 1º A comprovação da existência da edificação há, no mínimo, 6 (seis) anos poderá ser realizada por meio de lançamento tributário, dados do sistema Geosanja ou outro documento idôneo que comprove a antiguidade da construção.

§ 2º Entende-se como área construída há mais de 6 (seis) anos, aquela que permanece existente ao longo dos últimos 6 (seis) anos, contados à partir da data de abertura do respectivo processo administrativo para emissão do Atestado de Regularidade da Construção – REURB.”

CAPÍTULO III

DO LAUDO E PROJETO

Art. 3º O requerimento deverá ser acompanhado dos seguintes documentos técnicos:

I – Laudo Técnico de Habitabilidade, elaborado, sempre que possível, baseado na normas da ABNT NBR 15575:2013, ou outra que venha a substituí-la, acompanhado de relatório técnico com fotos do imóvel, conforme modelo disponibilizado no site da Prefeitura;

II – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) junto ao respectivo

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

conselho profissional, com respectiva quitação;

III - Indicação do número da inscrição ativa do profissional responsável no Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM do Município de São José dos Campos, se aplicável;

IV – licenciamento do órgão ambiental competente, para atividades não residenciais, quando couber;

V – comprovante de pagamento dos emolumentos referentes à emissão do Atestado de Regularidade da Construção – REURB;

VI – croqui da edificação, conforme modelo padrão disponibilizado no site da Prefeitura, em arquivo PDF gerado em tamanho real;

VII – Declaração do responsável técnico, contendo as seguintes informações:

a) que a edificação atende às condições mínimas de segurança, salubridade, higiene e, quando aplicável, acessibilidade;

b) que a edificação atende à legislação ambiental vigente, em conformidade com a Lei Federal n. 12.651, de 25 de maio de 2012 e Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, ou outras que venham a substituí-las;

c) que a atividade desenvolvida no local é compatível com a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente;

d) que a edificação não invade área pública;

e) que a edificação não se encontra em faixas *non aedificandi* (ao longo de estradas municipais, oleodutos, gasodutos, ferrovias, avenidas marginais ou faixas de domínio de concessionárias);

f) que a edificação não está em área de risco;

g) que a edificação não está em APP, não há objeção caso existência à época do licenciamento nos casos de REURB-S e caso esteja fora da faixa *non aedificandi* nos casos de REURB-E;

h) que a edificação não é objeto de incorporação ou especificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

i) que a área construída total da edificação não ultrapassa o valor resultante da fórmula $AC \leq CAM \times AT$, sendo AC a área construída total, CAM o coeficiente de aproveitamento máximo e AT a área do terreno;

j) que a edificação não se enquadra como Polo Gerador de Tráfego, com área construída computável superior a 1.500,00 m², devendo atender aos parâmetros da Lei Complementar n. 651,

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

de 18 de fevereiro de 2022, com as alterações da Lei Complementar n. 685, de 16 de agosto de 2024;

k) ciência e anuência do proprietário quanto à eventual tributação retroativa de IPTU;

VIII – procuração do proprietário do imóvel, quando for o caso.

§ 1º A emissão do Atestado de Regularidade da Construção – REURB poderá ser automatizada mediante implantação de sistema eletrônico no site da Prefeitura, aplicável às seguintes tipologias:

I – edificações de uso residencial unifamiliar (R);

II – edificações de uso não residencial de impacto irrelevante (CS);

III – atividades classificadas como CS1-A.

§ 2º A assistência técnica de engenheiro civil ou arquiteto para a elaboração do Laudo de Habitabilidade poderá ser gratuita aos requerentes que atendam aos requisitos do Programa Planta Popular, conforme disposto no art. 129 da Lei Complementar n. 651, de 18 de fevereiro de 2022.

CAPÍTULO IV

DA TAXA

Art. 4º A taxa referente à emissão do Atestado de Regularidade da Construção – REURB será devida em todos os processos administrativos, inclusive naqueles em que a elaboração do Laudo de Habitabilidade ocorrer de forma gratuita.

Parágrafo único. A taxa referente à emissão do Atestado de Regularidade da Construção - REURB - seguirá os mesmos critérios do art. 197-A da Lei n. 2.252, de 21 de novembro de 1979, Código Tributário do Município de São José dos Campos.

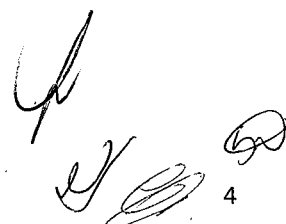
CAPÍTULO V

DA EMISSÃO

Art. 5º Atendidos os requisitos estabelecidos neste Decreto e na legislação vigente, será expedido o Atestado de Regularidade da Construção – REURB.

§ 1º A emissão do Atestado de Regularidade da Construção – REURB poderá ocorrer de forma automática, caso o procedimento atual venha a ser substituído por sistema automatizado.

§ 2º A emissão do Cartão de Numeração dos processos de REURB será de competência da Diretoria de Regularização Fundiária.



4

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 6º O prazo para manifestação da Municipalidade será de até 90 (noventa) dias após o protocolo do requerimento.

Art. 7º O pedido deve ser indeferido nas seguintes situações:

I - ausência da documentação exigida ou apresentada com insuficiência de informação de modo a impedir a análise e decisão do pedido;

II - não atendimento ao “comunique-se” no prazo concedido;

Art. 8º Os prazos fixados neste Decreto são contados em dias corridos, a partir do primeiro dia útil após o evento de origem até o seu dia final inclusive.

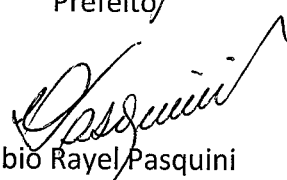
Parágrafo único. Caso não haja expediente no dia final do prazo, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.


Art. 9º A Averbação do Atestado de Regularidade da Construção – REURB na matrícula fica à cargo do proprietário do mesmo;

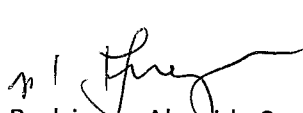
Art. 10. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 19 de janeiro de 2026.


Anderson Farias Ferreira
Prefeito

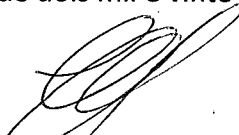

Fábio Rayel Pasquini
Secretário de Habitação e Regularização Fundiária


Gabriela Stefanie Guerreiro Nogueira
Secretária de Assuntos Jurídicos


Jhonis Rodrigues Almeida Santos
Secretário de Governança

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Governança, aos
dezenove dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis.



Everton Almeida Figueira
Diretor de Assuntos Legislativos